PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Hamilton et RMR de Brantford

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

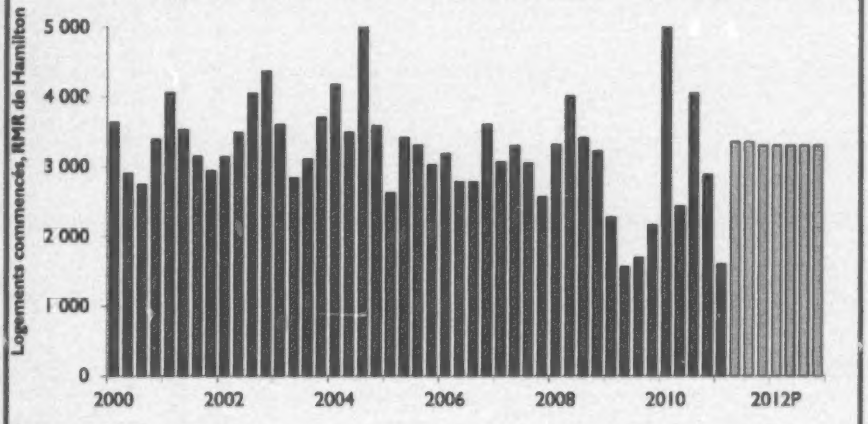
Date de diffusion : printemps 2011

Aperçu des perspectives du marché de l'habitation

- Une croissance modérée des emplois et de la population active tout au long de 2011 et en 2012 viendra soutenir la demande de logements.
- Les ventes et les nouvelles inscriptions MLS® seront à la baisse pendant la majeure partie de 2011, puis elles se redresseront en 2012, en phase avec l'économie et le marché de l'emploi.
- La densification résidentielle fera grimper les mises en chantier d'habitations en 2012.

Figure 1

Il y aura moins de mises en chantier à Hamilton en 2011



Source : SCHL; P : prévision.

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 28 avril 2011.

Table des matières

1 Aperçu des perspectives du marché de l'habitation

2 Marché de la revente

3 Marché du neuf

4 Tendances économiques

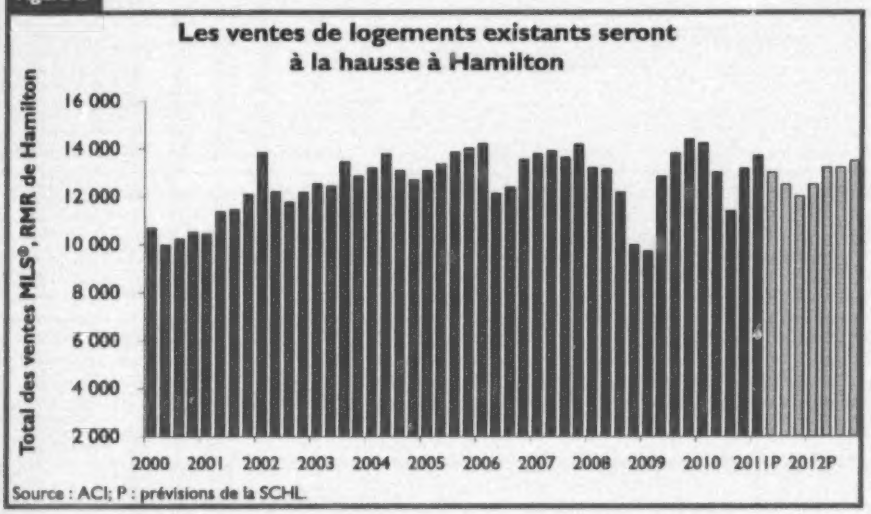
6 Perspectives concernant les taux hypothécaires

7 Resumé des previsions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



Source : ACI; P : prévisions de la SCHL.

Marché de la revente

Le marché de la revente est en voie de rétablissement

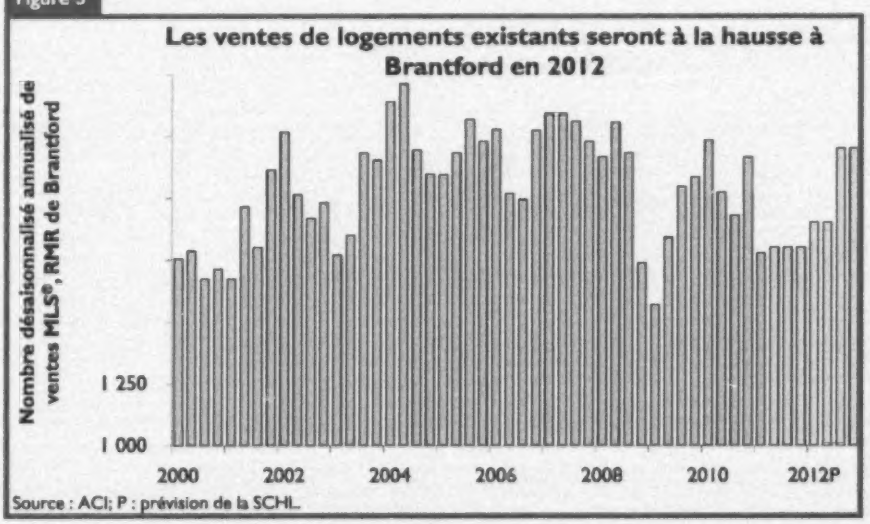
Après avoir connu un épisode de forte activité au début de 2010, pendant lequel la combinaison de plusieurs facteurs passagers avait fait monter les ventes, le marché de l'existant est revenu en mode de récupération et restera dans cet état en 2011. Le volume des transactions a augmenté pendant les trois premiers mois de 2011, mais il diminuera progressivement dans les deux RMR. L'annonce de nouvelles règles en matière d'assurance hypothécaire au cours du premier trimestre de 2011 est un autre facteur qui a incité des acheteurs et des vendeurs à conclure une transaction plus tôt que prévu, et ce devancement a modifié la distribution des ventes cette année. Le fait que davantage de consommateurs sont prêts à prendre des engagements financiers importants et que les perspectives d'emploi s'amélioreront d'ici la fin de 2012 contribuera à une plus grande stabilité économique, mais les taux hypothécaires plus élevés annuleront une partie de l'accroissement de la demande de logements, en particulier celle émanant des accédants à la propriété, qui sont généralement plus sensibles aux variations de prix.

Par ailleurs, l'accession à la propriété est devenue moins abordable dans les RMR de Hamilton et de Brantford puisque le revenu nécessaire pour acquérir une habitation a augmenté en raison des prix plus hauts. L'écart entre le revenu moyen nécessaire pour acheter un logement et le revenu réel moyen de l'ensemble des ménages nous permet de mesurer le niveau d'abordabilité. La réduction de cet écart indique que le niveau d'abordabilité a baissé, quoique celui-ci ne soit pas très différent de celui observé dans les années qui ont précédé la récession, période où les ventes étaient en croissance.

Moins de propriétaires mettent leur habitation en vente

Les nouvelles inscriptions ont été nombreuses au début de 2011, car les propriétaires ont voulu profiter du fait que le bassin d'acheteurs éventuels allait grossir pendant les trois premiers mois de l'année, avant l'entrée en vigueur des nouvelles règles en matière d'assurance hypothécaire. Dans la RMR de Brantford, après avoir touché à la fin de 2010 leur niveau le plus bas des cinq dernières années, les nouvelles inscriptions se redresseront sous l'effet combiné d'un accroissement de la demande d'ici la fin de l'année

Figure 3



Source : ACI; P : prévision de la SCHL.

Figure 4

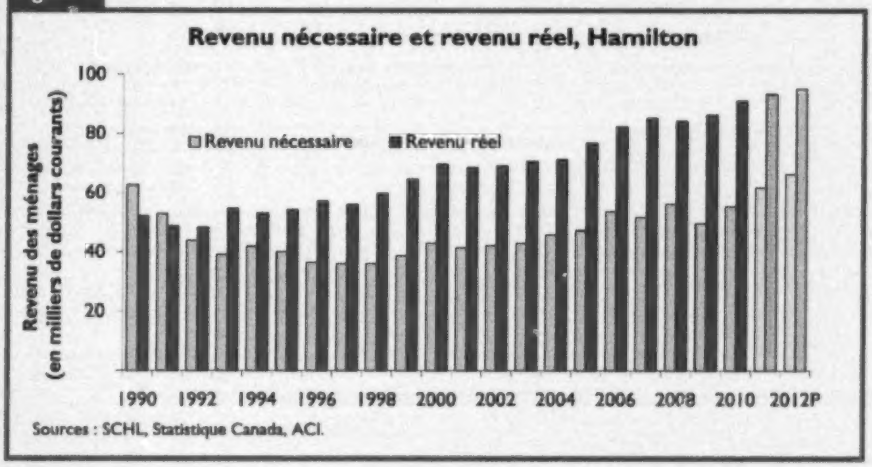
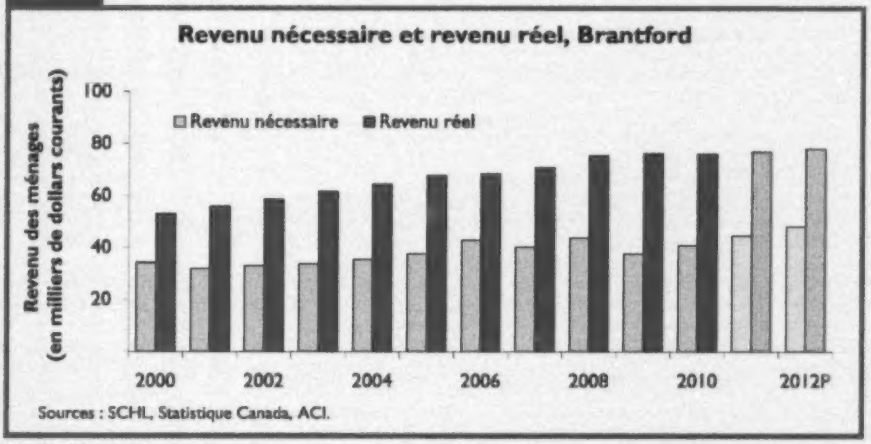


Figure 5



et de la hausse soutenue des prix. Les acheteurs de logements d'un cran supérieur continueront de surveiller la variation des prix dans les deux RMR afin de maximiser le gain d'avoir propre qu'ils réaliseront sur leur transaction. De même, les consommateurs seront plus enclins à prendre des engagements financiers d'ici la fin de 2011, ce qui fera augmenter l'optimisme sur le marché de la revente en 2012. On prévoit que, dans les deux RMR, le niveau trimestriel des nouvelles inscriptions suivra une tendance ascendante jusqu'à la fin de 2012.

Le prix moyen demeure à la hausse

Le marché s'est resserré entre janvier et mars 2011, et le prix des propriétés à vendre a augmenté en raison du nombre accru d'acheteurs. Toutefois, puisqu'on s'attend à une amélioration des inscriptions jusqu'à la fin de 2012, les acheteurs auront davantage de choix, ce qui créera un meilleur équilibre entre l'offre et la demande. Le marché étant plus équilibré, les prix progresseront plus lentement, à un rythme plus proche du taux d'inflation. En 2012, le prix moyen des logements existants, tous types confondus, atteindra 332 000 $ dans la RMR de Hamilton et 241 000 $ dans la RMR de Brantford.

Les acheteurs se rabattent sur les copropriétés

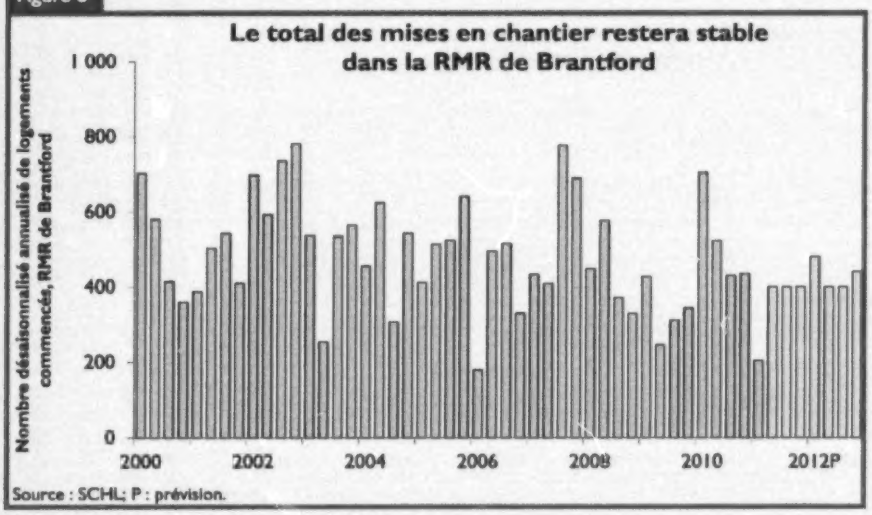
Les acheteurs continuent de se montrer prudents dans leur projet d'acquisition, vu le contexte de reprise économique. Comme on s'attend à ce que les prix montent jusqu'à la fin de 2012, certains d'entre eux seront tentés de déménager dans un secteur moins cher ou d'acquérir un logement de prix inferieur à ce qu'ils prévoyaient. Parmi eux se trouvent les acheteurs éventuels qui avaient décidé d'attendre pendant le bref essor du marché, en 2010, et qui décident d'acheter après avoir fait le constat que leur espoir d'une baisse des prix ne s'est pas concrétisé. Cette tendance se confirme par de récentes statistiques qui indiquent qu'une bonne partie du repli des ventes dans la RMR de Hamilton est survenue dans le marché de la propriété absolue (principalement du côté des maisons individuelles les plus chères), tandis que les ventes de copropriétés ont été comparables à celles de l'année précédente. Certains autres acheteurs potentiels mettront leur projet sur la glace tant qu'ils n'auront pas économisé assez pour verser la mise de fonds requise.

Marché du neuf

Moins de mises en chantier d'habitations à Hamilton et à Brantford

Dans les RMR de Hamilton et de Brantford, les mises en chantier resteront limitées par la faiblesse

Figure 6



Source : SCHL; P : prévision.

des ventes qui a caractérisé les marchés de l'habitation locaux en 2009 et en 2010. Étant donné que le marché de l'emploi est encore en phase de récupération et que les taux hypothécaires devraient monter, l'activité sera lente sur le marché du neuf pendant la majeure partie de 2011. Dans la RMR de Brantford en particulier, l'affaiblissement du marché de l'emploi réduira la demande et entraînera une plus grande instabilité des mises en chantier. Comme sur le marché de la revente, le niveau d'activité sur le marché du neuf devrait se redresser autour du quatrième trimestre de 2011 et en 2012.

Densification résidentielle

Les mises en chantier vont diminuer en 2011, quel que soit le type de logement. Cependant, le redressement attendu en 2012 sera plus important du côté des jumelés, des maisons en rangée et des appartements. Même si la maison individuelle, le logement familial typique, restera un château fort du marché dans les deux RMR à court terme, sa part du total des mises en chantier tend à diminuer. On assistera à une redistribution des mises en chantier d'habitations en raison des problèmes entourant l'offre de terrains et des lois provinciales qui imposent la densification résidentielle comme moyen de soutenir la croissance démographique. Ainsi, à la reprise du marché du neuf, en 2012, on devrait dénombrer davantage de maisons en rangée et d'appartements en copropriété. Les secteurs d'Ancaster, de Glanbrook, de Stoney Creek et de Hamilton Mountain seront encore ceux où seront concentrées les maisons individuelles et les maisons en rangée neuves, puisqu'on trouve dans ces secteurs davantage de terrains pouvant être aménagés. Il devrait également se construire des maisons individuelles et des immeubles d'appartements dans les secteurs de Dundas et de Flamborough. À cause d'une pénurie de terrains disponibles pour la construction résidentielle à Burlington et dans certaines parties de la RMR de Brantford, les constructeurs devront trouver des moyens d'utiliser les terrains de façon plus efficiente. Par conséquent, une hausse des mises en chantier de logements de forte densité est à prévoir dans ces secteurs en 2012.

Le prix des maisons individuelles augmentera

Le prix accru des logements neufs est un autre facteur qui pèse sur la demande en 2011. L'augmentation du coût de certains matériaux de construction a également contribué à la hausse des prix. Beaucoup de propriétaires souhaitant acquérir un logement d'un cran supérieur examineront également les choix offerts sur le marché de la revente, relativement moins cher. D'autres envisageront les options plus abordables qui leur sont offertes sur le marché du neuf, comme les maisons en rangée. Le prix moyen des maisons individuelles neuves atteindra 465 000 $ dans la RMR de Hamilton en 2011, tandis que dans celle de RMR de Brantford, il franchira la barre des 300 000 $.

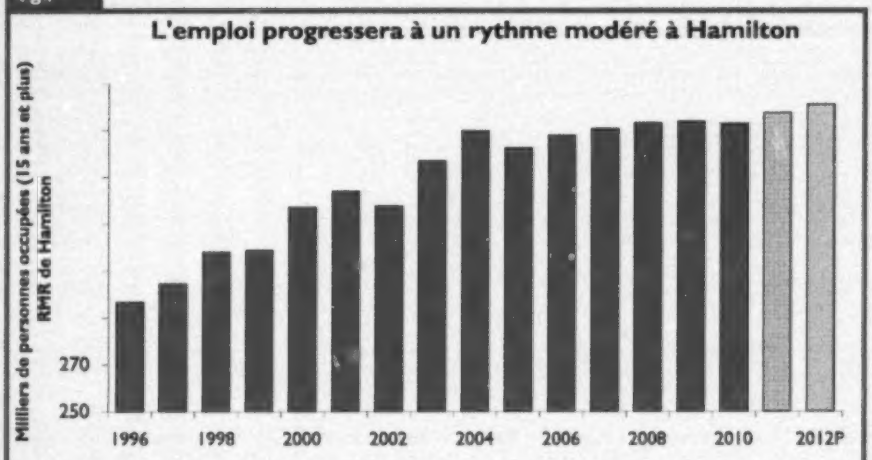
Tendances économiques

Croissance modérée de l'emploi

Plusieurs facteurs permettent de déterminer l'état du marché de l'habitation. Le marché du travail est l'un des principaux indicateurs de l'orientation que prend le marché, parce que la présence d'emplois stables, à plein temps, est une condition qui sous-tend les achats de logements. Le niveau de l'emploi devrait augmenter à un rythme modéré dans la RMR de Hamilton tout au long de 2011 et en 2012. La progression de l'emploi sera plus lente dans la RMR de Brantford, vu la difficulté de remplacer les emplois

Figure 7

L'emploi progressera à un rythme modéré à Hamilton



Source : Statistique Canada; P : prévision de la SCHL.

perdus pendant la récession. En effet, plusieurs fermetures d'usines ont causé des suppressions d'emplois qui ont eu des répercussions en chaîne sur l'économie de cette région. Toutefois, des projets d'infrastructure, comme la construction de centres de recherche et d'innovation et de parcs d'affaires à Hamilton et à Brantford, stimuleront la croissance de l'emploi dans la construction non résidentielle en 2011. À leur achèvement, ces infrastructures créeront des emplois dans la région.

Des personnes à la recherche d'un emploi réintègrent la population active

Une reprise graduelle des marchés du travail donnera à des travailleurs le courage de réintégrer la population active pour trouver des débouchés. Il est important de noter que, même si on prévoit d'autres baisses du taux de chômage, la hausse du taux d'activité au sein de la population active intensifiera la concurrence pour les postes, ce qui ralentira la diminution du taux de chômage.

En raison d'une modeste croissance de l'emploi dans la RMR de Hamilton, les gains hebdomadaires moyens progresseront à peu près au même rythme que l'inflation. Dans la RMR de Brantford, les augmentations de salaires seront moins marquées, parce que le marché de l'emploi est encore en phase de récupération.

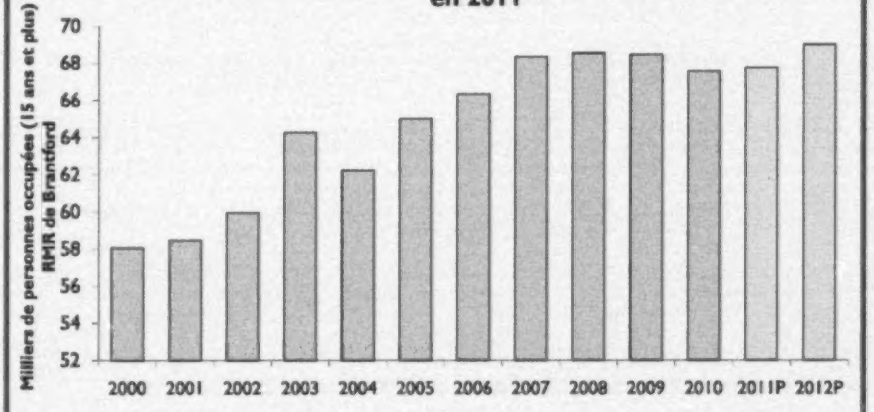
Les nouveaux arrivants sont le moteur de la migration vers Hamilton

La migration vers la RMR de Hamilton continuera d'être le fer de lance de la croissance démographique et, par conséquent, de l'activité sur le marché de l'habitation, tout au long de 2012. En 2010, l'immigration, surtout en provenance de l'étranger et d'ailleurs en Ontario, a été à l'origine de près des trois quarts de l'expansion de la population. Entre 2007 et 2010, presque 60 % des gains démographiques ont été attribuables aux immigrants internationaux. Le reste est venu de l'accroissement naturel de la population.

Dans la RMR de Brantford, l'immigration provenant des autres régions de la province demeurera le principal moteur de la croissance migratoire. Beaucoup de ces migrants seront des étudiants fréquentant le campus Laurier Brantford, qui s'agrandit. Les jeunes

Figure 8

L'emploi croîtra à un rythme constant à Brantford en 2011



Source : Statistique Canada; P : prévisions de la SCHL.

qui s'installent dans la RMR de Brantford continueront de soutenir le marché locatif et exerceront ainsi une pression à la baisse sur le taux d'inoccupation.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Le 12 avril, la Banque du Canada a annoncé que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %. La dernière fois qu'elle l'a majoré, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Il est attendu que la Banque du Canada recommencera à augmenter le taux de financement à un jour au cours du quatrième trimestre de 2011. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer à de très bas niveaux.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires en 2011, pour ensuite augmenter légèrement en 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,5 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,1 et 5,6 %. En 2012, les taux affichés se situeront dans des fourchettes allant de 3,4 à 4,3 % pour les prêts de un an et de 4,2 à 6,3 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans, selon les prévisions.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on s'attend à l'heure actuelle. La hausse des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie s'avérait plus limitée.

Résumé des prévisions RMR de Hamilton Printemps 2011							
	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	12 110	12 680	12 934	12 800	-1,0	13 100	2,3
Nouvelles inscriptions MLS®	19 711	17 796	20 200	18 800	-6,9	19 200	2,1
Prix MLS® moyen ($)	280 790	290 946	311 683	326 000	4,6	332 000	1,8
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 675	899	1 753	1 600	-8,7	1 600	0,0
Logements collectifs	1 854	961	1 809	1 500	-17,1	1 700	13,3
Jumelés	132	134	246	200	-18,7	250	25,0
Maisons en rangée	1 224	473	933	850	-8,9	900	5,9
Appartements	498	354	630	450	-28,6	550	22,2
Tous types de logement confondus	3 529	1 860	3 562	3 100	-13,0	3 300	6,5
Prix moyen ($)							
Logements individuels	404 532	445 600	453 563	465 000	2,5	475 000	2,2
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	2,8	-1,1	1,6	1,0	-	1,3	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,2	4,0	3,7	3,4	-0,3	3,4	0,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	836	831	862	839	-	855	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,70	4,02	3,49	3,23	-	3,76	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,06	5,63	5,61	5,45	-	5,94	-
Nombre annuel d'emplois	373 100	374 100	371 800	377 500	1,5	381 000	0,9
Croissance de l'emploi (%)	0,8	0,3	-0,6	0,0	-	0,0	-
Taux de chômage (%)	6,1	8,4	7,6	7,0	-	6,6	-
Migration nette	3 071	3 678	4 111	4 300	4,6	4 600	**

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Résumé des prévisions
RMR de Brantford
Printemps 2011

	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	2 097	1 884	2 086	1 800	-13,7	1 900	5,6
Nouvelles inscriptions MLS®	3 668	3 321	3 409	3 200	-6,1	3 250	1,6
Prix MLS® moyen ($)	218 890	220 369	229 678	235 000	2,3	241 000	2,6
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	283	258	280	260	-7,1	280	7,7
Logements collectifs	149	59	224	100	-55,4	130	30,0
Jumelés	4	14	10	10	0,0	15	50,0
Maisons en rangée	116	42	116	90	-22,4	95	5,6
Appartements	29	3	71	0	-100,0	20	s.o.
Tous types de logement confondus	432	317	504	360	-28,6	410	13,9
Prix moyen ($)							
Logements individuels	253 849	282 081	346 660	320 000	-7,7	332 000	3,8
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ont)	3,5	0,1	2,4	n.a.	-	n.a.	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,4	3,3	3,7	3,6	-0,1	3,3	-0,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	752	754	778	770	-	780	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,70	4,02	3,49	3,23	-	3,76	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,06	5,63	5,61	5,45	-	5,94	-
Nombre annuel d'emplois	68 600	68 500	67 400	67 750	0,5	69 000	1,8
Croissance de l'emploi (%)	0,0	-0,1	-1,6	0,5	-	1,8	-
Taux de chômage (%)	5,9	9,9	8,7	8,8	-	8,6	-
Migration nette	529	594	625	400	-36,0	450	12,5

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

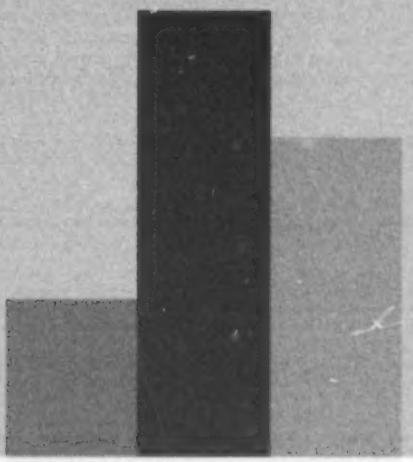
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Bulletin Info-clients SCHL

Obtenez les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, la recherche en habitation et l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL pour faire prospérer vos affaires et améliorer vos relations avec vos clients. La clé qui ouvre de nouvelles portes.

64305_2011_B01